CATHERINE CHARLOT-VALDIEU
PHILIPPE OUTREQUIN

ÉCOQUARTIER
MODE D'EMPLOI

© Groupe Eyrolles, 2009,
ISBN : 978-2-212-12601-3

EYROLLES

Sommaire

Les auteurs 10
Avant-propos 11

PREMIÈRE PARTIE

DÉFINITIONS, OBJECTIFS ET PRINCIPES 15

1| QU'EST-CE QU'UN ÉCOQUARTIER ? 16
ÉCOQUARTIER ET QUARTIER DURABLE 16
DÉFINITION D'UN PROJET DE QUARTIER DURABLE 17
PRENDRE EN COMPTE LOCALEMENT LES GRANDS ENJEUX GLOBAUX 18
LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES 48
LA LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ, L'EXCLUSION ET L'EXPLOITATION 60

2| UNE RÉPONSE COHÉRENTE AUX ENJEUX LOCAUX 64
L'ÉCOQUARTIER : UNE AMÉLIORATION DE QUALITÉ DE VIE POUR TOUS 64
CONCILIER DES OBJECTIFS DE DENSITÉ ET DE QUALITÉ DE VIE 65
L'ACCESSIBILITÉ AUX SERVICES ET AUX ÉQUIPEMENTS 67
LA QUALITÉ DES LOGEMENTS, DES BÂTIMENTS ET DES ESPACES PRIVÉS 69
LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS 85
LA RÉDUCTION DES NUISANCES ET DES RISQUES 87
CONCLUSION 87

3| UNE CONTRIBUTION À LA DURABILITÉ DE LA VILLE 88
CONTRIBUER À RENDRE LA VILLE DURABLE 88
LA PARTICIPATION À L'EFFORT COLLECTIF ET L'INTÉGRATION DU QUARTIER DANS LA VILLE 92
LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET LA RÉDUCTION DES BESOINS DE DÉPLACEMENTS 92
SOLIDARITÉ ET POLITIQUE DE MIXITÉS 94
UNE ARCHITECTURE COHÉRENTE ET ADAPTÉE AU CONTEXTE 97
ÉDUCATION ET FORMATION 98

4| PRINCIPES POUR CONCEVOIR DES ÉCOQUARTIERS ... 100
UNE NOUVELLE FAÇON DE PENSER ET D'AGIR ... 100
L'EXPRESSION D'UNE VOLONTÉ POLITIQUE ... 101
UNE NOUVELLE GOUVERNANCE ... 102
L'ÉVALUATION COMME OUTIL DE RÉUSSITE ... 105

DEUXIÈME PARTIE

ÉTAT DE L'ART EN FRANCE SUR LES APPROCHES MÉTHODOLOGIQUES ... 109

1| LA DÉMARCHE Q^{3}VIE ... 110

2| LA DÉMARCHE HQE^{2}R ... 112

3| LE PUCA ET SON PROGRAMME VILLA URBAINE DURABLE ... 115

4| LE PROJET DE RÉFÉRENTIEL ÉCOQUARTIER DU MEEDDAT ... 116

5| L'@MÉNAGEMENT DURABLE SELON LA DRE ÎLE-DE-FRANCE ... 119

6| LES NOUVEAUX QUARTIERS URBAINS DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE ... 121

7| L'AEU® DE L'ADEME POUR UN DIAGNOSTIC ... 126

8| LES AXES ET CRITÈRES DE L'ANRU ... 127

9| DÉMARCHES DE COLLECTIVITÉS, AGENCES D'URBANISME, SEM ET ASSOCIATIONS ... 129
L'ASSOCIATION DES ÉCO-MAIRES ... 129
LE RÉFÉRENTIEL AMÉNAGEMENT DURABLE DE RENNES ... 130
LA CHARTE DE LILLE MÉTROPOLE COMMUNAUTÉ URBAINE ... 131
LA FMVM : HQE® ET RENOUVELLEMENT URBAIN ... 132
GRENOBLE : ACCESSIBILITÉ ET HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ... 132

LE COMITÉ 21 : ÉCOQUARTIER ET AGENDA 21 LOCAL 132
L'ASSOCIATION HQE® : RÉFUTATION DE L'APPELLATION D'ÉCOQUARTIER 133
LA DÉMARCHE ÉCOQUARTIERS DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS 133

10| EXEMPLES DE DÉMARCHES DANS DES PROJETS D'ÉCOQUARTIERS EN COURS 134
LA ZAC DE LA COURROUZE À RENNES 134
L'ÉCOQUARTIER DU RAQUET 138
L'ÉCOQUARTIER FRÉQUEL FONTARABIE DE LA SIEMP ET DE LA VILLE DE PARIS 138
LE QUARTIER DES BRICHÈRES À AUXERRE 139

11| SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS 140
LES DIFFÉRENTS TYPES DE DÉMARCHES 140
LES CARENCES ET LES BESOINS 140

TROISIÈME PARTIE

MODE D'EMPLOI ET OUTILS 147

1| LES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION D'UN ÉCOQUARTIER 148

2| PROPOSITION DE CHARTE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 150
PRENDRE EN COMPTE LOCALEMENT LES GRANDS ENJEUX GLOBAUX DE LA PLANÈTE 151
RÉPONDRE DE FAÇON COHÉRENTE AUX ENJEUX LOCAUX 157
CONTRIBUER À LA DURABILITÉ DE LA VILLE OU DU TERRITOIRE 165
PRINCIPES POUR CONCEVOIR UN ÉCOQUARTIER 166

3| L'ÉVALUATION DES PROJETS 169
L'ANALYSE ET L'ÉVALUATION D'UN TERRITOIRE 169
L'ÉVALUATION D'UN PROJET 169
L'ÉVALUATION DE PLUSIEURS PROJETS 169
L'ÉVALUATION COMME MOTEUR DE LA STRATÉGIE D'AMÉLIORATION CONTINUE 171

4| ÉVALUATION ÉCONOMIQUE ET SOCIALE D'UN PROJET DE CONSTRUCTION 177
LES CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS SHE 177

LA MÉTHODE D'ÉVALUATION 180
L'ÉVALUATION DES OPÉRATIONS DU PROJET SHE 185
L'ANALYSE DES ASPECTS SOCIAUX 192

5| LES INDICATEURS D'ÉVALUATION 199
LE MODÈLE INDI - 2010 199
LES DIFFÉRENTES GRILLES DU MODÈLE INDI – 2010 200
LA GRILLE INDI – 2010 POUR UN PROJET DE RENOUVELLEMENT ET D'EXTENSION 201
REPRÉSENTATION GRAPHIQUE 209

6| L'INTÉGRATION D'ÉLÉMENTS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES RÈGLEMENTS DES PLU 212
RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET AMÉLIORER LA GESTION DE L'ÉNERGIE 214
AMÉLIORER LA GESTION DE LA RESSOURCE EAU ET SA QUALITÉ 216
ÉVITER L'ÉTALEMENT URBAIN ET AMÉLIORER LA GESTION DE L'ESPACE 217
OPTIMISER LA CONSOMMATION DES MATÉRIAUX (MATIÈRES PREMIÈRES) ET LEUR GESTION 219
PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL 219
PRÉSERVER ET VALORISER LE PAYSAGE ET LA QUALITÉ VISUELLE 221
AMÉLIORER LA QUALITÉ DES LOGEMENTS 222
AMÉLIORER LA PROPRETÉ 222
AMÉLIORER LA SÉCURITÉ ET LA GESTION DES RISQUES (DANS LES LOGEMENTS ET LE QUARTIER) 223
AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR (INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR) 224
RÉDUIRE LA POLLUTION SONORE 224
MINIMISER LES DÉCHETS ET AMÉLIORER LEUR GESTION 225
S'ASSURER DE LA DIVERSITÉ DE LA POPULATION ET DES QUARTIERS 225
S'ASSURER DE LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS DES QUARTIERS ET FAVORISER L'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER AUX RÉSIDANTS DES AUTRES QUARTIERS 225
FAVORISER L'ACCÈS DE LA POPULATION À TOUS LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS DE LA VILLE À TRAVERS DES MOYENS DE TRANSPORT ACCESSIBLES, EFFICACES ET BON MARCHÉ 226
FAVORISER LES MODES DE DÉPLACEMENTS À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL 227

QUATRIÈME PARTIE

SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS 231

1| QUESTIONS ET ÉLÉMENTS ESSENTIELS 232

LA FRANCE EST-ELLE EN RETARD ? 232
ÉCOQUARTIER ET/OU QUARTIER DURABLE ? 232
EFFET DE MODE OU MODE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ? 232
ARCHITECTE ILLUSTRE ET EFFET VITRINE 232
PRIORITÉ AUX QUARTIERS ET BÂTIMENTS EXISTANTS 233
LA PARTICIPATION DES HABITANTS 233
LE PASSAGE DES BONNES PRATIQUES AUX BONNES POLITIQUES (OU STRATÉGIES) 233
L'IMPORTANCE DE L'ÉVALUATION 233
FAUT-IL ÉLABORER UNE CHARTE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ? 233
FAUT-IL METTRE EN ŒUVRE UN AGENDA 21 DE QUARTIER ? 234
LES PROJETS D'ÉCOQUARTIERS CONTRIBUENT-ILS À LA DURABILITÉ DES VILLES ? 234
FAUT-IL LABELLISER LES ÉCOQUARTIERS ? 234
LES CRITÈRES D'ÉCOCONDITIONNALITÉ 235

2| LES POINTS ESSENTIELS À AMÉLIORER 236

LES PRINCIPAUX POINTS FAIBLES DES ÉCOQUARTIERS EN FRANCE 236
LES ÉLÉMENTS INCONTOURNABLES À RENFORCER 236
AUTRES RECOMMANDATIONS POUR LES COLLECTIVITÉS ET LEURS PARTENAIRES INSTITUTIONNELS 236
VERS UNE NOUVELLE ÉTHIQUE DU DÉVELOPPEMENT 238

Glossaire 239
Bibliographie 241